

LOGEMENT ET INÉGALITÉS EN ÎLE-DE-FRANCE

FRACTURES SOCIALES, FRACTURES SPATIALES

Séminaire d'analyses urbaines et sociales Ecole Normale Supérieure/IAU ÎdF

25/03/2016

Le logement, condensateur d'inégalités en Ile-de-France ?

3 axes de lectures :

1. Inégalités de revenus et conditions d'occupation
2. Inégalités d'accès au logement et précarisation des ménages modestes
3. Inégalités de choix résidentiels et disparités territoriales

1/ Inégalité de revenu et de conditions d'occupation en Ile-de-France

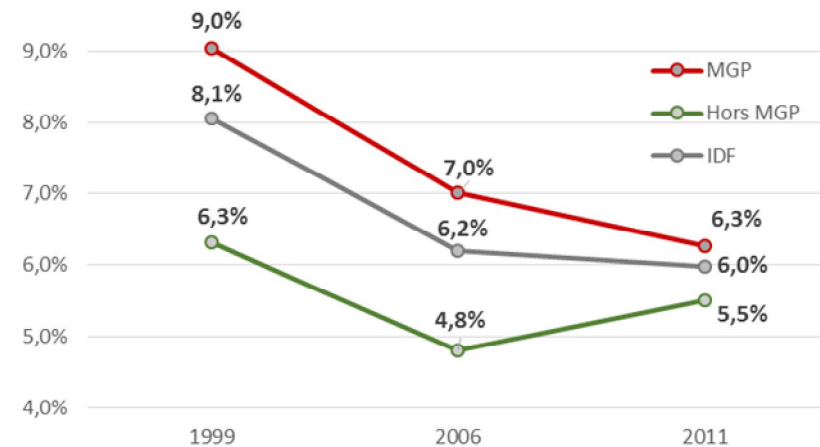
Le parc de logement et les conditions d'occupation s'améliorent globalement...

- **Chute de l'inconfort**
(de 21,8% à 0,9% de 1978 à 2013)
- **Augmentation des surfaces/personne**
(de 25 à 32m² de 1978 à 2013)

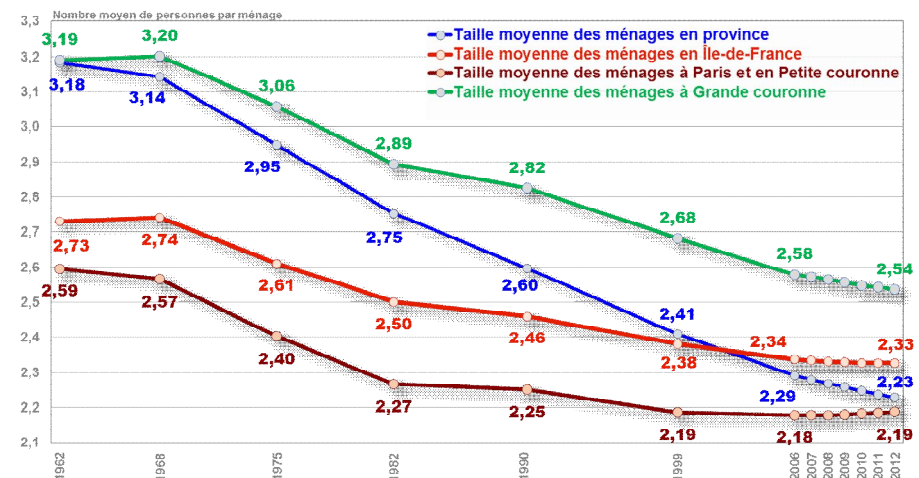
... mais l'occupation du parc tend à se resserrer

- **Un parc qui augmente lentement, de plus en plus intensément occupé...**
 - Recul de la vacance
 - Stagnation de la taille moyenne des ménages et fin du desserrement des ménages franciliens
 - Une surface moyenne par personne qui cesse de s'agrandir
- => Une évolution freinée des modes de cohabitation**
- => Un risque de maintien dans le marché de logements de mauvaise qualité**

Evolution comparée de la vacance en IDF et au sein de la région



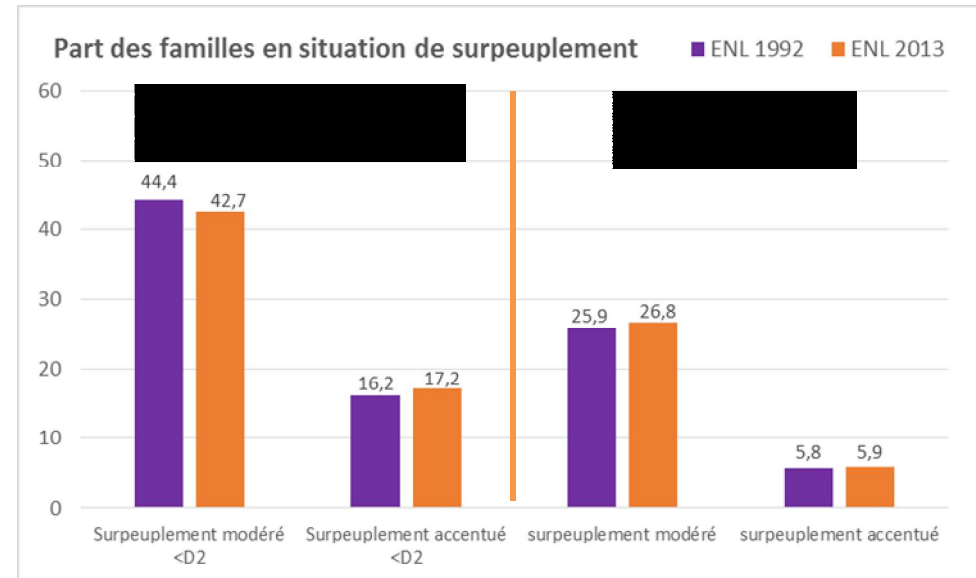
Ile-de-France : la taille moyenne des ménages est devenue supérieure à celle de la France métropolitaine et diminue désormais beaucoup plus lentement. Elle stagne au coeur de l'agglomération et continue à décroître en grande



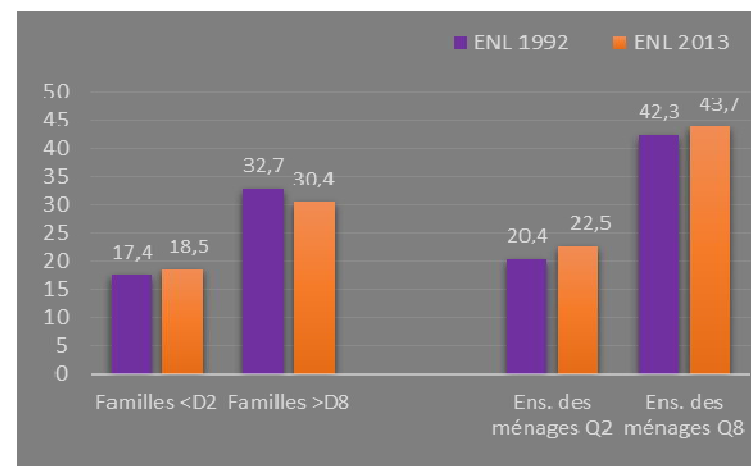
1/ Inégalité de revenu et de conditions d'occupation en Ile-de-France

Des conditions d'occupation qui restent nettement moins favorables pour les ménages modestes

- **Des ménages modestes plus souvent :**
 - en situation de surpeuplement
 - logés dans des logements inconfortables ou de mauvaise qualité
 - ✓ 24% de ménages sous le seuil de pauvreté occupaient un logement de mauvaise qualité ou sans confort en 2006, 14,5% des autres ménages
 - ✓ 37% des locataires du parc privé à bas revenus
 - disposant de moins d'espace/personne
 - Subissant des modes de cohabitation contraints : augmentation du nombre de ménages complexes, situation de cohabitations forcées, ...
 - En situation de précarité énergétique



Evolution de la surface moyenne disponible /personne 1992-2013



1/ Inégalité de revenu et de conditions d'occupation en Ile-de-France

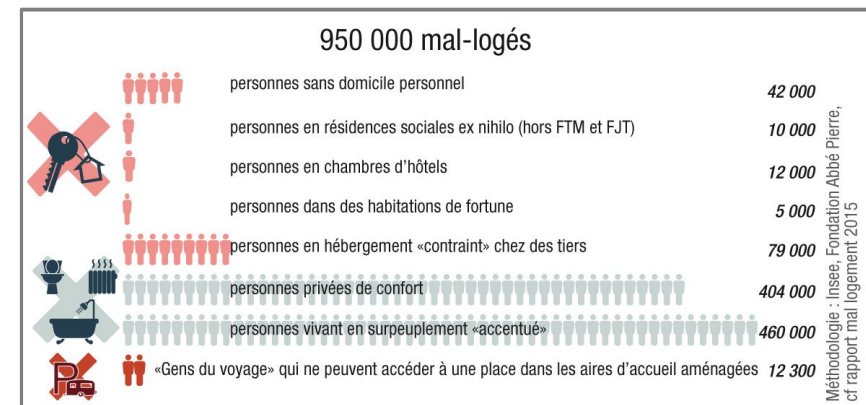
Pour les plus fragiles, des conditions d'occupation très dégradées:

L'identification de situations de « mal logement » ...
(Fondation Abbé Pierre)

...aux conséquences multiples

- Risques d'intoxication au monoxyde de carbone, incendies...
- Pathologies spécifiques de l'habitat: saturnisme, maladies respiratoires et dermatologiques, risques psycho-sociaux...
- Augmentation des risques d'échec scolaire des enfants,
- Repli sur soi et difficultés d'insertion renforcées
- Fragilisation des liens familiaux, augmentation des taux de divorce, surreprésentation des violences conjugales

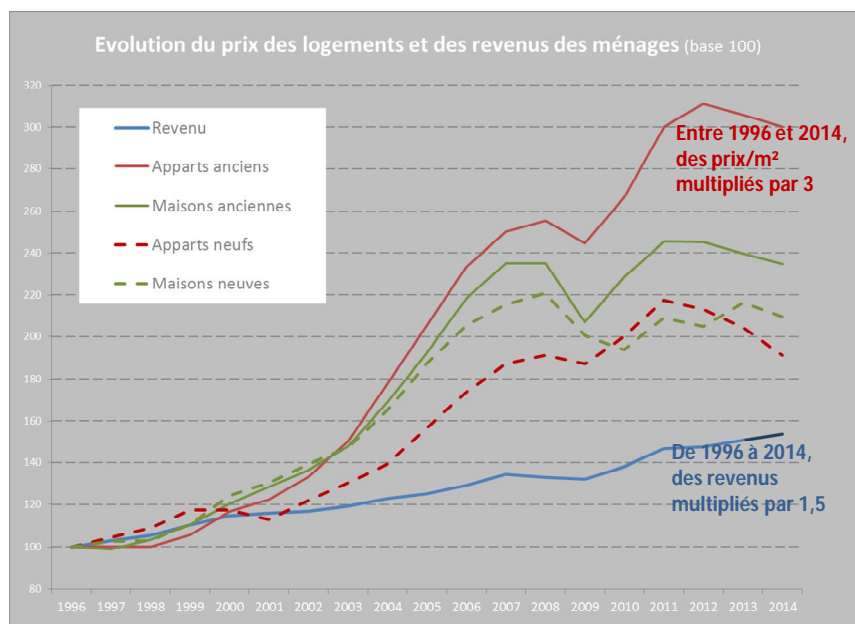
Le mal Logement en Ile-de-France



Source : exploitation selon la méthodologie INSEE mise au point pour la FAP, estimation IAU ENL 2013

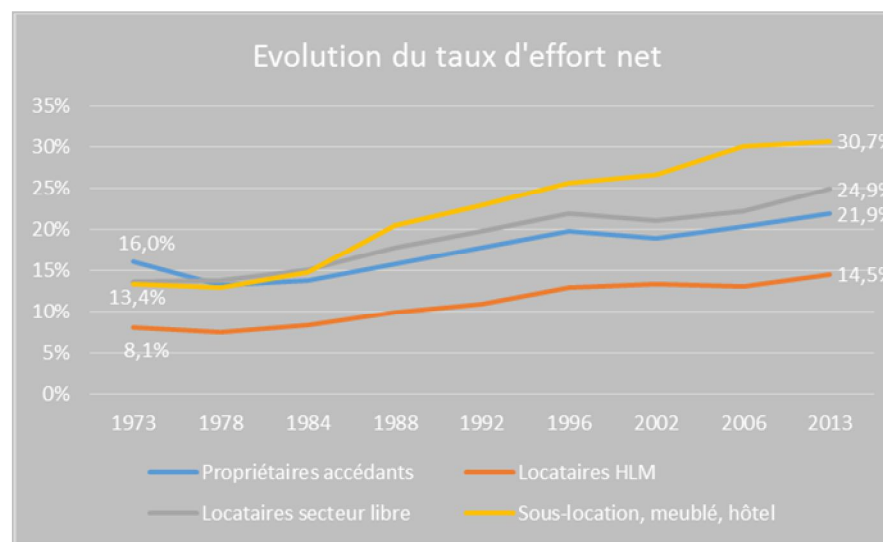
2/ Inégalités d'accès au logement et précarisation des ménages modestes

Un coût du logement historiquement élevé



Source : Greacam, Notaires base Bien, DGFIP ©IAU

Des taux d'effort qui augmentent dans tous les parcs...



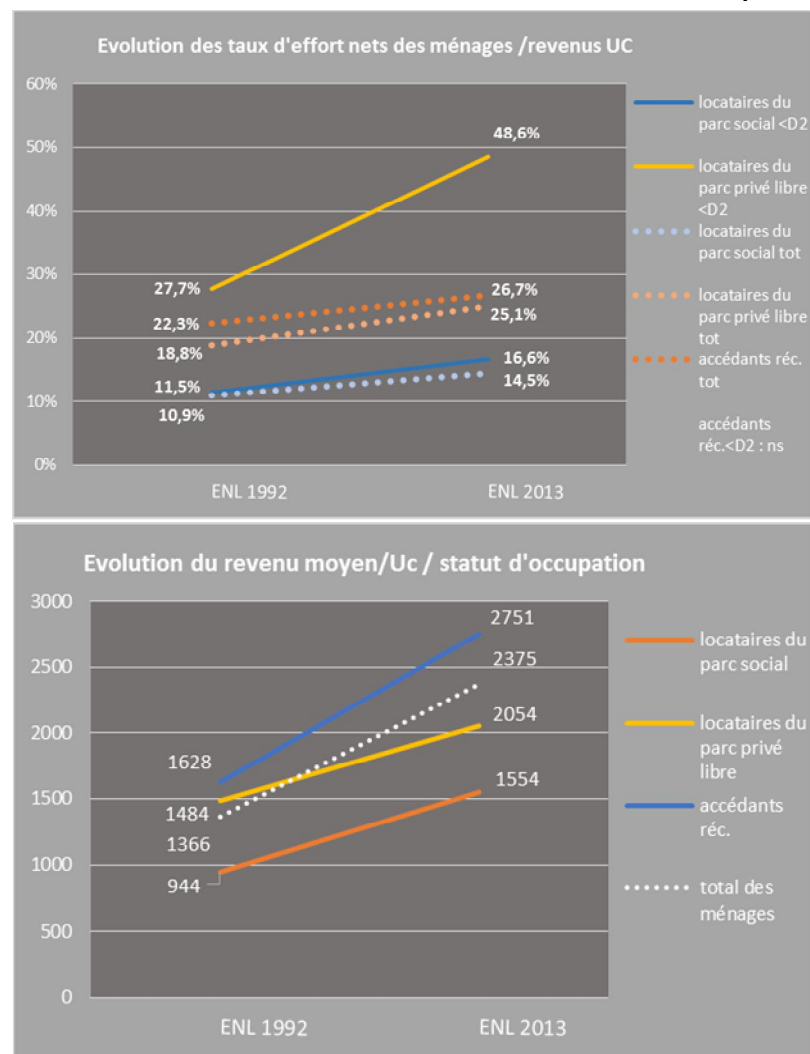
Source : Enquêtes Nationales Logement exploitation IAU

2/ Inégalités d'accès au logement et précarisation des ménages modestes

Mais des inégalités face au coût du logement qui se creusent

- Des disparités de taux d'efforts qui s'accroissent selon le niveau de revenus des ménages
- Des écarts de revenus qui s'élèvent entre propriétaires et locataires
 - => Une trajectoire divergente des revenus des locataires et des propriétaires dans le parc privé
- Des tensions maximales entre revenus et capacités des ménages dans le parc locatif privé

Taux d'effort et revenus/UC, évolution selon les statuts d'occupation



Source : ENL 1992-2013- Insee ©IAU

2/ Inégalités d'accès au logement et précarisation des ménages modestes

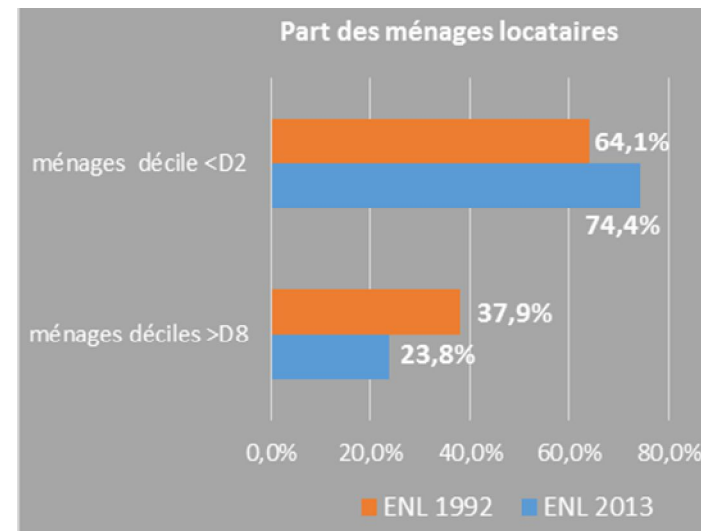
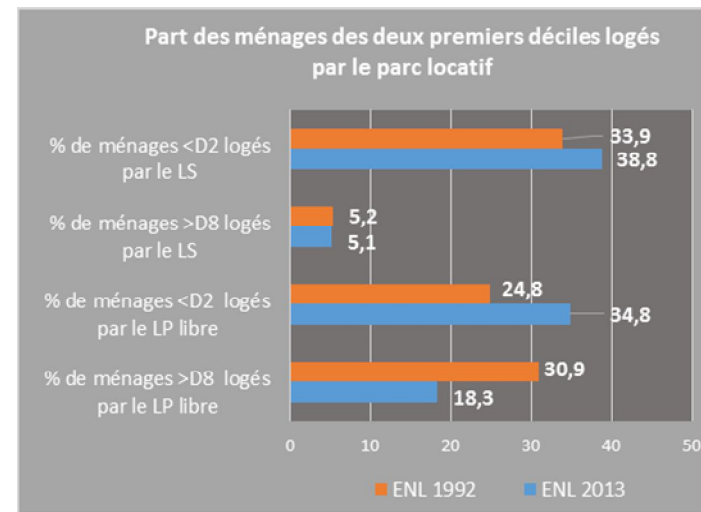
... des ménages modestes de plus en plus logés par le parc locatif

- Des ménages modestes de plus en plus souvent locataires
- Une fonction sociale accrue du parc locatif privé ordinaire qui accueille
 - ✓ de plus en plus de ménages modestes :
19% de locataires appartenant aux 20% de franciliens les + pauvres en 1992; **29%** en 2013
 - ✓ de moins en moins de ménages aisés :
24% de locataires privés appartenant aux 20% les + riches en 1992; **16%** en 2013

⇒ Report de besoins issus du parc social de fait en fort recul

⇒ Captation par la propriété des logements locatifs les mieux situés et les plus grands

Dynamiques de spécialisation sociale du parc locatif privé



Source : ENL 1992-2013- Insee ©IAU

2/ Inégalités d'accès au logement et précarisation des ménages modestes

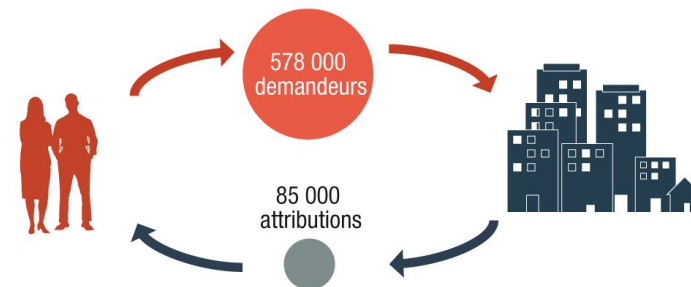
Une concentration de la demande vers le parc social, de plus en plus inaccessible...

- 578 000 demandeurs de logement social au 31/12/2014, 11% des ménages franciliens
- 52 800 demandeurs ayant déposé un recours DALO en 2013 dont 18 600 ménages prioritaires
- 85 000 logements attribués en 2013
- Des délais d'attente qui s'allongent : des demandes datant en moyenne de 2,6 ans, 15% de + de 15 ans

... des occupants de ce parc qui s'y installent plus durablement et se paupérisent

- un taux de rotation faible : 6,3% en 2013 (de 4,6 % à Paris à 8,2% dans le 77 et le 91, 10 % en France)
- Une marche de plus en plus haute vers le parc privé

1,2 million de logements sociaux en 2014 mais des besoins qui persistent



Sources : Fichier FNUR 2014, RPLS 2012

Des loyers près de 3 fois moins élevés que dans le parc privé



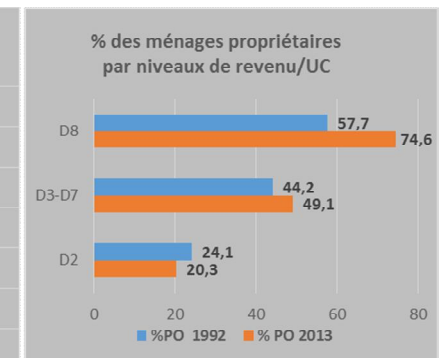
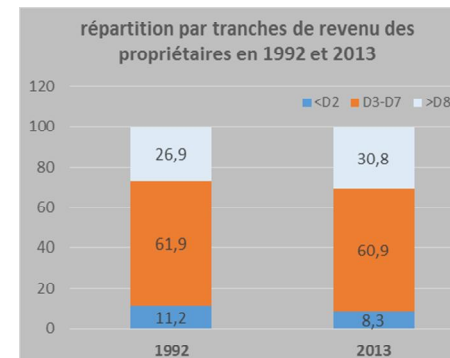
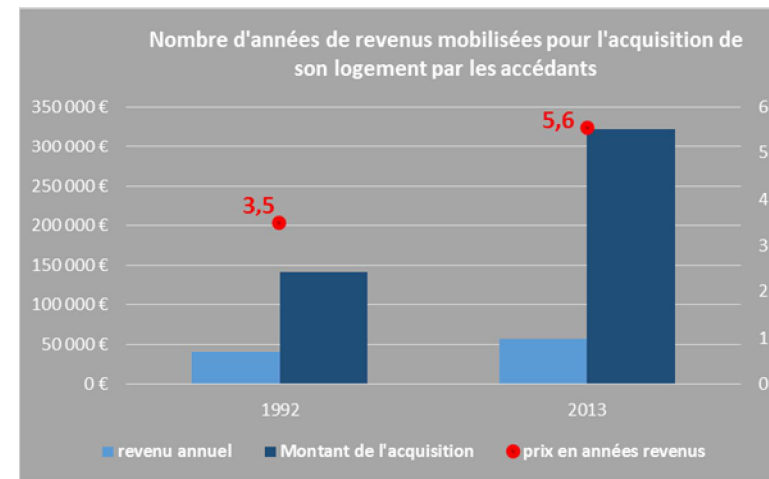
Sources : FRIEA / RPLS 2012 - OLAP janvier 2012
© IAU IdF 2015 - www.iau-idf.fr

2/ Inégalités d'accès au logement et précarisation des ménages modestes

L'accès à la propriété : des disparités d'accès de plus en plus fortes

- Des disparités sociales :**
 Des ménages à revenus modestes moins souvent propriétaires que les catégories intermédiaires et aisées, des écarts qui se creusent
 - Des disparités relatives à la structure des ménages**
 6 couples sur 10 sont propriétaires ou accédants, contre 36% des autres ménages ; un accès difficile à la propriété des individus isolés et des ménages monoparentaux
 - Des disparités générationnelles**
 Seuls 33 % des 30-35 ans peuvent acquérir un logement adapté à la structure de leur ménage en 2010 (© Crédit foncier)
- => Des plafonds d'aides en Ile-de-France qui réduisent la cible sociale des dispositifs d'aide à l'accession
- => Un effet cumulatif des inégalités de revenus et de patrimoine (plus value, poids des héritiers...)

Condition d'accès à la propriété des ménages modestes



Source : ENL 1992-2013- Insee ©IAU

2/ Inégalités d'accès au logement et précarisation des ménages modestes

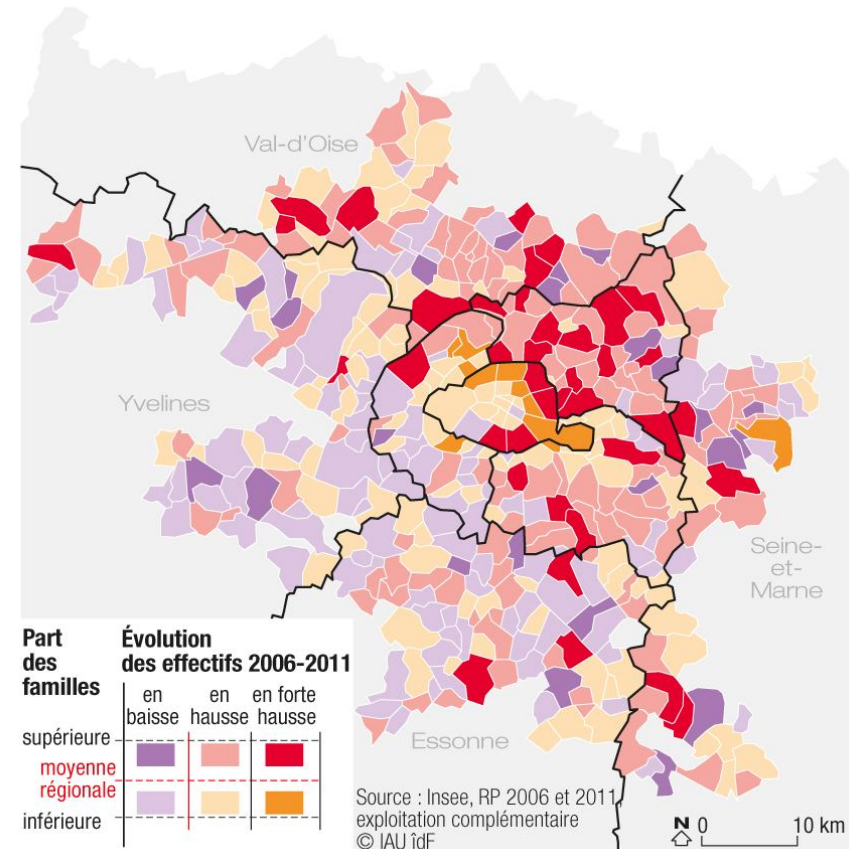
Pour les plus vulnérables, un maintien dans le logement menacé

- 350 000 ménages disposant d'un reste à vivre insuffisant pour faire face à leurs dépenses vitales (<14€/jour/UC)
 - dont 220 000 ménages sans solution dans l'offre francilienne (même très sociale) dépendant de l'offre d'hébergement et d'insertion sociale
- => Locataires modestes du parc privé, familles monoparentale, personnes isolées, jeunes...

Parmi les « victimes » de ces inégalités: les jeunes

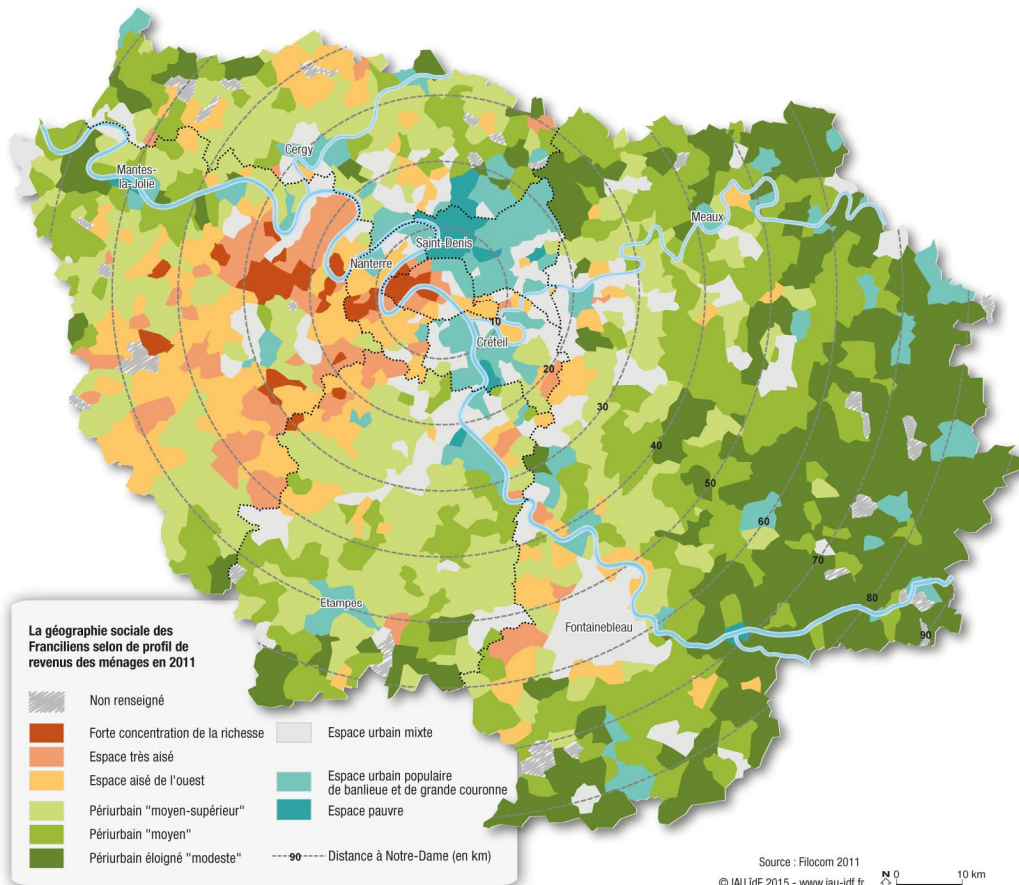
- Une fermeture progressive du parc social aux jeunes
 - ✓ 21% de demandeurs d'un logement social de 18-29 ans
 - ✓ 43% des occupants du parc social de 18-34 ans vivent chez leurs parents (33,5% en 1999)
- => précarité de l'emploi, concurrence des ménages prioritaires, structure du parc défavorable (7,6 % de 1 pièce)
- Une majorité de jeunes logés par le parc locatif privé, supportant les loyers de marché les plus récents

Familles avec un enfant de 25 à 30 ans, dans l'agglomération urbaine de Paris

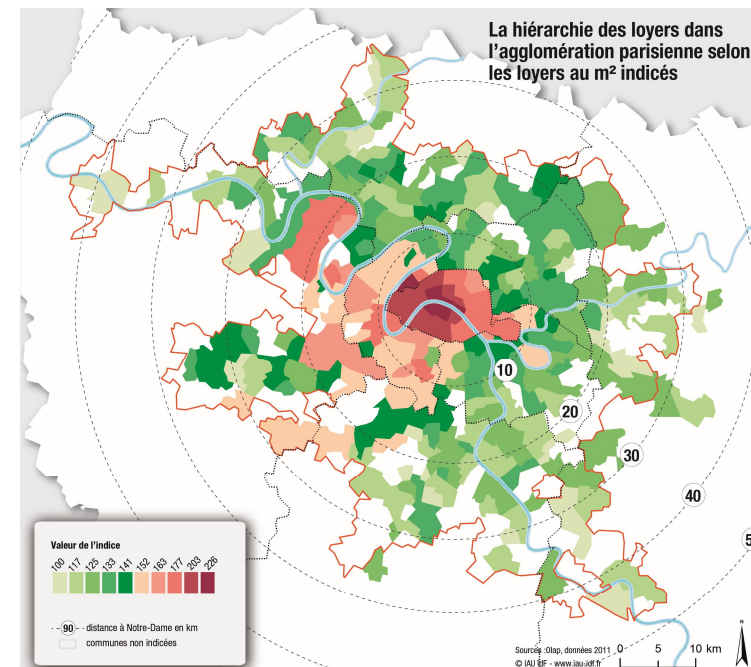


3/ Inégalités de choix résidentiels et disparités territoriales

Des inégalités territoriales en lien avec la hiérarchie du marché immobilier ...



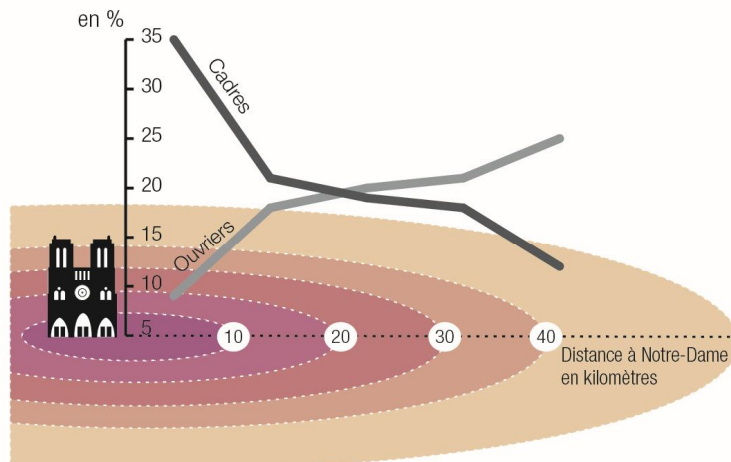
Prix des appartements anciens au 4ème trimestre 2014



3/ Inégalités de choix résidentiels et disparités territoriales

- 55% des nouveaux propriétaires se sont installés en grande couronne
- 27 % de ménages parisiens capables d'acquérir le logement répondant à leur structure familiale en 2010 (44 % en 1998 , source Crédit Foncier).

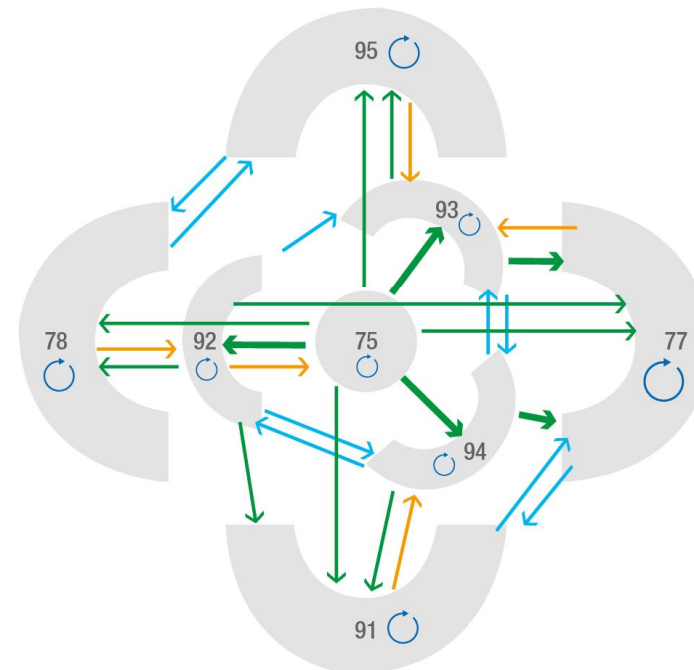
Part des cadres et des ouvriers parmi les ménages mobiles selon la distance à Notre-dame



Parmi les ménages franciliens ayant emménagé à moins de 10 km de Paris, 35 % sont des cadres, 9% des ouvriers. La part des ménages cadres diminue en s'éloignant de Notre-Dame tandis que celle des ménages ouvriers augmente.

Sources : Insee RP 2011, exploitation complémentaire IAU ÎdF

Flux PTZ par département

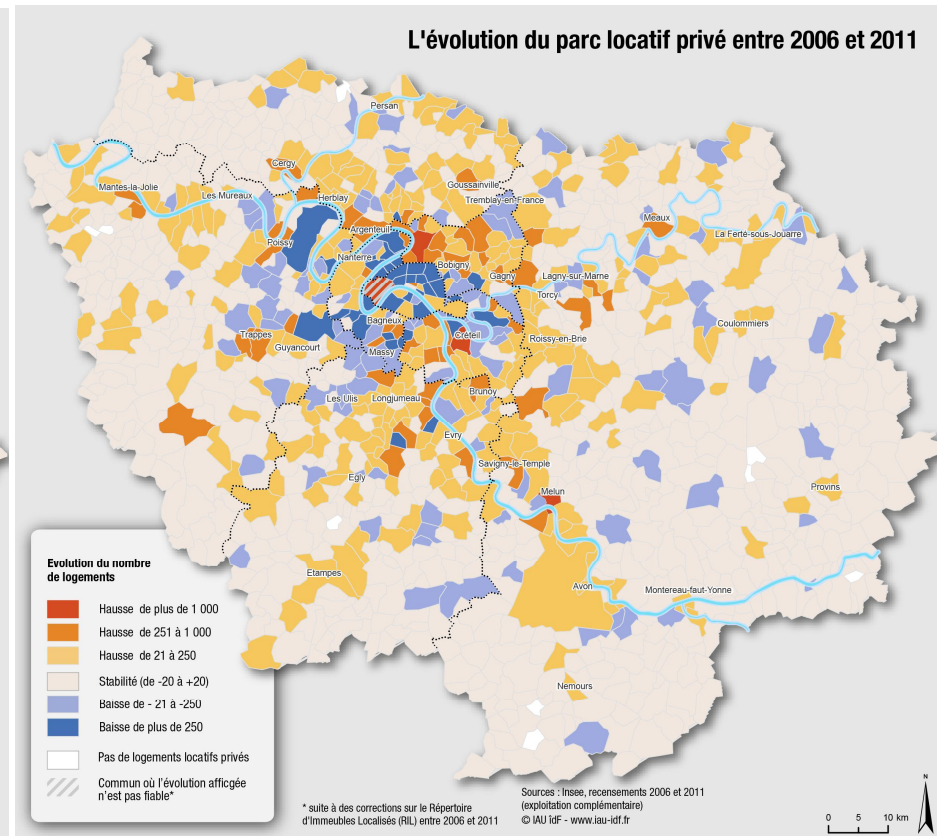
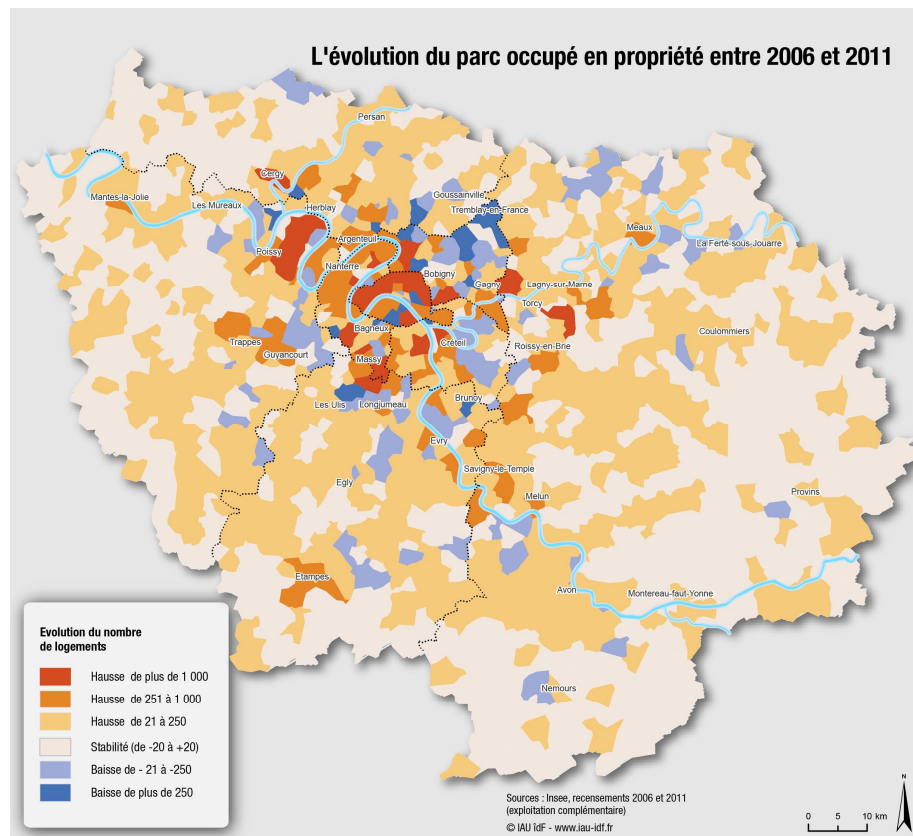


Flux interne	Flux externe centripète	Flux externe inter-couronne	Flux externe centrifuge
○ entre 20 000 et 30 000 PTZ	→ entre 1 000 et 5 000 PTZ	↔ entre 1 000 et 5 000 PTZ	→ entre 1 000 et 5 000 PTZ
○ entre 30 000 et 40 000 PTZ			→ entre 5 000 et 10 000 PTZ
○ plus de 40 000 PTZ			

3/ Inégalités de choix résidentiels et disparités territoriales

Des dynamiques de spécialisation des territoires alimentées par les évolutions en termes de statuts d'occupation

- Une progression plus rapide de la propriété dans les espaces valorisés
- Un recul du locatif libre en cœur d'agglomération, une progression en grande couronne



3/ Inégalités de choix résidentiels et disparités territoriales

Des ménages captifs du « sous marché » du logement de l'habitat dégradé et indigne

• Des occupants qui cumulent des facteurs de fragilité :

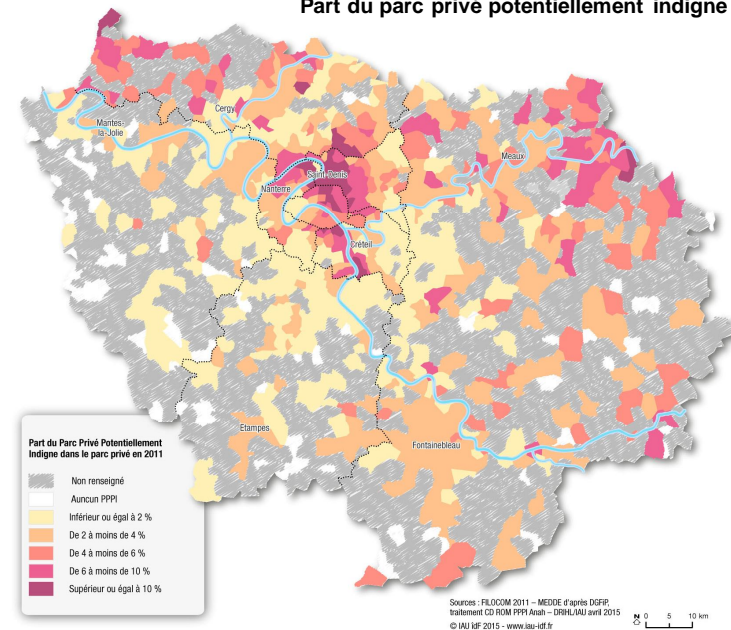
- jeunes ménages en début d'insertion sociale et professionnelle,
- personnes étrangères ou d'origine étrangère, nouveaux arrivants ou résidents installés
- jeunes et familles éprouvant d'importantes difficultés d'insertion
- personnes âgées isolées, à faibles ressources

• Des parcours résidentiels « captifs », caractérisés par l'urgence des besoins et l'impossibilité d'accéder à un logement décent

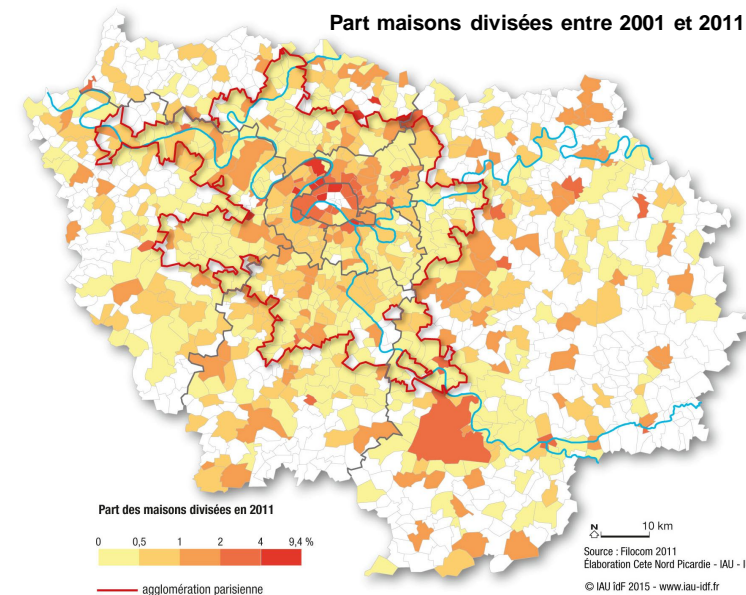
Un marché « pousse au crime » pour les propriétaires

- Un marché locatif lucratif, avec des loyers élevés attirant des bailleurs spéculatifs, ...
- Des bailleurs « occasionnels » parfois de bonne foi qui peinent à financer l'entretien de leur bien tout en le louant facilement...
- Des propriétaires occupants, qui acquièrent là où ils le peuvent

Part du parc privé potentiellement indigne (2013)



Part maisons divisées entre 2001 et 2011



Pour conclure

Logement et inégalités, quels leviers d'action?

- Agir en faveur de la qualité et de l'amélioration des conditions de logement des ménages modestes
- Agir sur la solvabilité des ménages par une aide financière directe
- Agir sur les prix des logements : régulation des prix et développement d'une offre de logements à loyers encadrés
- Réguler les dynamiques territoriales du marché et leurs impacts : Diversification volontaire de l'offre locale, qualité et gestion des espaces publics, accessibilité des territoires...

=> diverses logiques d'intervention à l'efficacité et aux impacts souvent discutés...

Merci de votre attention